

○建築基準法第五六条の二(日影による中高層建築物の高さの制限)に係る許可制度の適切な運用について

(昭六一・七・一七)  
住街発五七

建設省住宅局市街地建築課長から特定行政庁建築主務部長宛

建築基準法(以下「法」という。)第五六条の二の規定に基づく日影による中高層建築物の高さの制限(以下「日影規制」という。)については、施行以来おおむね八年間を経過し、広く一般の理解を得、定着をみているところである。一方、日影規制は、都市計画による用途地域等の指定と連動して適用区域及び規制内容を定めている場合が大半であるが、市街地における土地の状況の多様性などにより、日影規制が目的としている敷地相互間等の比較的近隣における地区の環境の問題と都市計画上の観点の間に乖離を生ずる場合もあることなどから、個々の具体的ケースについてみると、局所的に規制の適用において合理性を欠き、同条第一項ただし書の規定により運用の適正化を図るべき事例もみられる。

同項ただし書の規定の運用については、昭和五二年一〇月二八日付け建設省住指発第七七一号をもつて建設省住宅局長より、この規定は土地の状況等によつては同項本文の規定による一般の規制をそのまま適用することが不適当な場合もあることを考慮したものである。必要に応じ適切な許可の運用を行うべき旨通達しているところであるが、今後、日影規制の適切な実施を図るため、同項ただし書の規定の確実な活用を一層進めることが必要と考えられるので、よろしく取り計らわれない。

なお、同項ただし書の規定の適用が適切な場合を一般的に示すことは困難であるが、上記のような観点から同項ただし書の規定の適用が適切と考えられるものとして別紙のような場合が考えられるので、参考にされたい。また、これ以外の場合で日影規制の趣旨からみて適当と考えられるものについても、適切な運用に努められたい。

(別紙)

1 法の規定上は日影規制の適用を受けるが、地形、敷地の周囲の状況等からみて、日影規制を適用することの意味がないか、又は規定どおり適用することが不合理と認められる場合

例(1) 敷地と北側隣地との高低差が極めて大きいこと、敷地が南向き斜面にあること等のため、日影の測定面が地盤面下にあるもの

(2) 敷地と道路、水面等の間に、幅の狭い土地があるもの(道路等と敷地の間にその道路等と一体をなす修景的な機能の路線状の公園等がある場合等)

(3) 地物等による日影が大きく、建築物による日影は実質的に他の敷地に及ばないもの(建築物の敷地の北側に土堤などの施設があり、建築物による日影は実際には他の敷地には生じず、かつ、土堤等の上を生ずる日影を規制する意味のない場合等)

2 日影規制の対象区域の境界線付近に敷地がある場合で、敷地の位置、周囲の土地利用の状況等から、局所的に日影規制を適用する意味がないと認められ

る場合

例(1) 建築物の敷地は、日影規制の対象区域内にあるが、当該敷地内の部分を除く対象区域内には軽微な日影を生ずるのみであり、かつ、日影を生ずる区域の土地利用の実態からみて日影を規制する意味のないもの

(2) 建築物の敷地は日影規制の対象区域外にあるが、対象区域内に軽微な日影を生ずるため日影規制の適用を受ける場合で、日影を生ずる区域の土地利用が対象区域外の土地利用と一体的、連続的であること等により、日影を規制する意味のないもの

3 日影を生ずる土地の区域が建築物の敷地とならないような措置が講じられており、日影規制を適用する意味がないと認められる場合